

發展商入則破百宗創新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屋宇署昨日公布，去年12月提交的建築圖則數量高達134份，按月增加46%，連續第4個月急升，並首次突破百宗關口，再次創出新申請的歷史新高；至於批出數量亦同步上升46份，按月增加16份，當中恒基去年5月以18.2億元在私人拍賣場上投得的白加道35號，以及多幢舊樓重建項目亦批出圖則。

去年12月申請建築圖則數量（包括首次提交及經重大修改的建築圖則）共錄得134份，較上月92宗急升46%，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，相信與發展商趕於4月

推出限制發水樓新例前加快申請入則有關，隨着近數月申請數目急升，帶動去年累積總數達637份，較09年的394份多逾6成，甚至超越97年586份，創自96年有紀錄以來新高。

上月提交圖則數目創新高的高潮，同期獲審批的建築圖則亦有所增加，由11月的30份增至12月的46份。包括28項住宅及商住發展、5項商業發展、1項工廠及工業發展及12項社區服務發展。不過，若以全年計算的話，去年獲審批的建築圖則與09年相同，維持約341份。

恒基白加道批建3幢洋房

其中恒基去年5月以18.2億元在私人拍賣場上投得的白加道35號，獲批建3幢3層高的洋房，另每幢地下並設1層車庫，涉及樓面達23,750呎。另外，何東家族何逸君持有的山頂道75號亦批建1幢3層高及10幢4層高的洋房，涉及樓面共62,000呎，據了解，物業為何東花園，剛期被政府暫列為古蹟1年，令項目發展添變數。九龍塘露明道8至10號、牡丹路17號亦各批建1幢住宅物業。

協成行東大街建29層住宅

剛獲批出的項目中，亦包括不少舊樓重建物業，其中協成行東大街21至27號及大王里1至5號，獲批建1幢29層高住宅，樓面約50,338呎；金朝陽旗耀華街1至1A號及雲東街11至21號物業，批建1幢26層高商廈，提供樓面達94,673呎。太古及相關人士持有的亞皆老街146至148號亦准建1幢23層高的住宅物業，樓面約89,065呎。

香港仔建樓高6層骨灰龕場

英皇德蘭街54至60號，批建1幢29層高酒店，樓面48,637呎。羅守泓旗下太子道西380號批建1幢20層高酒店，樓面僅12,659呎。華人永遠墳場管理委員會亦批准於香港仔貝璐道興建一幢樓高6層的骨灰龕場，涉及樓面51,592呎。

97蟹貨 去年千六宗蝕變賺

總值逾71億 港島「樓蟹」獲利佔半

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）二手樓價去歲直線上升，連新界細價樓造價紛紛挑戰甚至超越九七頂峰，令不少於當年入市的業主可以脫離苦海，轉售持有多年的「蟹貨」並獲利離場。根據利嘉閣最新資料所得，去年全港共有1,594宗「九七賺錢貨」（即在97年樓市高峰時登記購入，並一直持有至去年登記轉售獲利的私人住宅）買賣登記，涉及金額約71.48億元，兩項數字不僅09年分別增加1.82倍及1.56倍外，並同時創下本部自04年起開展有關統計以來的年度新高。



利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，隨着美元貶值及通脹壓力日增，「蟹貨」將會持續加劇，買樓保值趨勢更加盛行，加上未來數年一手供應緊縮，潛在購買力更加集中在二手市場發展，有利推升樓價，預期年內各區二手樓價將會全面挑戰九七高峰，因此估計，今年「九七賺錢貨」登記個案再以幾何級數增長，登記宗數將可輕易超越4,000宗甚至更高水平。

新界樓追落後「鬆綁戶」增4倍

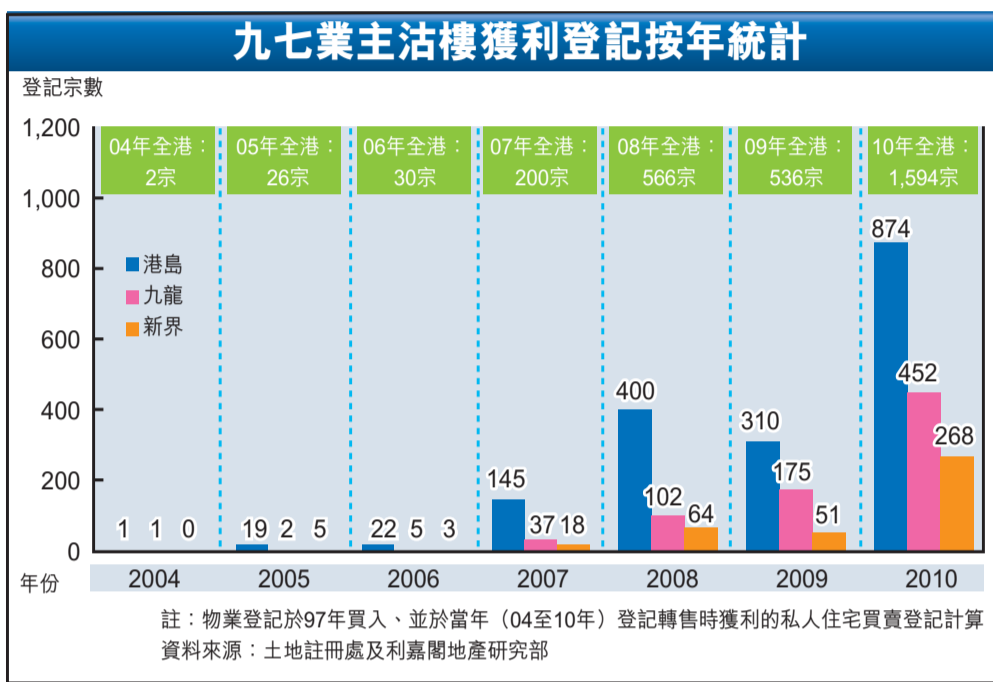
以區域劃分，港島區「樓蟹」鬆綁數量所佔最多，該區在去年共錄874宗登記，較09年的310宗激增1.82倍，買賣登記亦佔全港整體比例更達55%之多；九龍區則有452宗，則較前年增加1.58倍，排名第二；新界區樓價去年大追落後，成功帶挈該區268名售樓業主逃出生天，數量較前年增加4.25倍。再按小區劃分，市區中細價住宅造價升勢明顯加快，故此，九七業主轉售物業獲利個案不再高度集中

在豪宅地段之上。

數據顯示，堅尼地城/西營盤、北角/炮台山、以及旺角/油麻地，分別錄得154、133及120宗轉售獲利登記，成為獲利登記最多的三個地區。按樓價分類，價格介乎200萬至500萬元的轉售獲利登記共有610宗，登記量較前年激增2.39倍，增幅最大；至於價值200萬元以下的「細價蟹」，去年則有561伙單位能「重見天日」，數量按年增加2.24倍，以增幅計排名第二。

嘉林閣堅守13年賺1.19倍

豪宅升價能力極強，從獲利金額最高的登記中得到反映，上榜的首十宗登記悉數位處豪宅地段，賺幅介乎52%至1.19倍不等，較平均賺幅24.0%為高，當中獲利金額最多的是屬於西半山嘉林閣中層A室的易手個案，原業主在97年以2,000萬元購入物業後一直堅守13年多，直至去年末季才以4,380萬元易手，帳面獲利2,380萬元，賺幅達1.19倍。



九七業主去年沽樓獲利金額最多個案

地區	物業地址	買入價(萬元)	賣出價(萬元)	獲利金(萬元)	獲利幅度(%)
西半山	嘉林閣中層A室	2,000.0	4,380.0	2,380.0	119%
跑馬地	松柏新村B座中層01室	2,540.0	4,780.0	2,240.0	88%
山頂	環翠園B座中層02室	2,800.0	4,700.0	1,900.0	68%
西半山	秀麗閣高層B室	2,050.0	3,380.0	1,330.0	65%
九龍塘	銀禧閣地下複式單位	2,900.0	4,228.0	1,328.0	46%
中半山	嘉富麗苑2座中低層B室	1,830.0	3,150.0	1,320.0	72%
跑馬地	樂陶苑A座中層01室	2,500.0	3,800.0	1,300.0	52%
跑馬地	雲地利台C座低層05室	1,470.0	2,680.0	1,210.0	82%
大坑	優雅閣低層單位	1,800.0	3,000.0	1,200.0	67%
中半山	寶樺臺低層C室	1,700.0	2,888.0	1,188.0	70%

註：物業登記於97年購入、並於10年登記再次轉售時獲利的私人住宅買賣登記計算
資料來源：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

去年私宅動工量創新低

香港文匯報訊（記者 周穎）土地供應緊缺，令去年12月份全港共有3個私人住宅項目動工，而全年動工私宅單位數量則只有5,397伙，按年再減22%，創下歷史新低紀錄。利嘉閣地產預期，隨着土地供應增加，預期今年私宅動工量應可回升到8,000至1.2萬伙之間水平。

全年僅落成5397伙減22%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，根據屋宇署今日發表最新數據，今年12月份全港共有3個私人住宅項目動工（按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準），涉及單位1,305伙，雖然按月大增89%，然而，綜合全年數字，動工私宅單位數量則只有5,397伙，卻按年再減22%，創下歷史新低紀錄。

他指出，雖然去年私宅動工步伐極為緩慢，但自去年開始，土地拍賣舉行次數頻密，拍賣地皮規模不少，相信部分項目可以趕及在今年內開始動工，料可增加今年潛在動工私宅單位數字；再者，港鐵上蓋項目及將軍澳區不少填海項目的地盤平整工作已開展，估計離開正式動工日子不遠，最後再加上發展商利用自身土儲開展的中小項目作粗略推算，今年私宅動工量應可回升到8,000至1.2萬伙之間水平。

私宅落成1.3萬伙 4年高

另外，周滿傑表示，根據屋宇署今天最新發表的資料月報內容，去年12月全港共有6個私宅項目正式落成，涉及單位數量855伙（以屋宇署發出佔用許可證的樓宇數量



為準），按月減少42%；但綜觀全年，累積落成單位則有13,405伙，較前年激增87%，而有關數字更創下近4年新高，呈現止跌回升的走勢。

周氏估計，今年私宅落成量最多只得9,900伙。在資金氾濫環境下，面對新盤供求缺口再次擴大，樓市買家將「被迫」轉向二手市場發展，今年二手樓價更加易升難跌。

新地鴨蘭街項目料獲批

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地旗下大角咀鴨蘭街7號，擬建一幢24層高的精品式住宅，提供69伙，以及信和灣仔中港大廈申請商廈改建為一幢提供88間房間的酒店，規劃署認為兩項目均符合規劃意向，未反對申請，相信本周五將通過城規會審批。

新地早前向城規會申請，將鴨蘭街7號連勝大廈轉為住宅發展用途，但因城規會處理申請期間為項目加入高度限制，申請最後被撤回。其後新地將該建築物高度由之前的28層，減至24層，主水平基準以上為80米，提供單位數目69伙，規劃署認為，項目未對周邊環境造成負面影響，亦不造成負面交通問題，對申請不反對。

中港大廈改建酒店

信和系內中港大廈早前申請由商廈改建酒店，樓高23層，改建後將提供88個房間。據悉，項目08年已批准改建酒店，但當時最高的6層樓面保留作寫字樓，提供68個房間，發展商最新申請主要擴充改建規模，將6層樓面亦納入改建範圍。

規劃署認為新申請只是內部佈局的變動，整體發展未對造成負面影響等，對申請不作反對；預料上述兩個項目周五可望通過城規會。干諾道西119至120號的CHI Residences，發展商申請將地下至6樓、29樓的數層「商業」用途樓面，改作「分層樓宇」用途，規劃署認為改動不大，亦未有反對。

另外，多個項目向城規會申請延期，規劃署均未反對，包括邵逸慈善信託基金旗下公司申請於西貢清水灣興建一個小型度假村項目、九倉旗下山頂道77號擬建8間洋房項目、大埔山南路33號香港國際創價學會文化及康樂中心擬建骨灰龕、裕泰興家族成員羅守弘旗下香港仔大道150號紅茶館重建項目等。

紅磡都會 轉型購物商場



置富產業信託主席趙國雄(中)、副行政總裁趙宇(左)及首席執行官洪明發均對今年零售市場樂觀，並祝大家肥屋潤。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港經濟向好，中央持續放寬個人遊，加上人民幣升值，內地客來香港購物等於八五折下，不但香港高價名牌大受歡迎，連香港的日用品亦變得價廉物美，基於紅磡都會商場今年會有一半租約到期，又鄰近紅磡火車站，可吸納內地客，置富產業已計劃把此商場轉型為購物區商場，未來會逐步引入更多購物區租戶組合。

鄰近火車站力吸內地客

置富產業信託主席趙國雄指出，過去兩季置富產業旗下新界區商場已引入一些內地客受歡迎租戶，如化妝品店等，旗下的商場亦有內地購物團到訪，

本周末將會與內地旅行社合作舉辦數團內地辦年貨購物團到紅磡都會商場、沙田第一城及馬鞍山廣場掃貨，每團約30人，料以購買日用品為主，相關商場會安排一頓飯予團友。

置富內地澳門覓購商場

基於香港零售物業售價已大升，回報率降，趙國雄表示，現時置富產業要在香港買入與現時旗下商場同等回報率的商場較難，因此，置富產業除了於香港覓高回報的商場外，亦會於南中國以及澳門一帶覓購商場機會，當發現時負債比率只有21%，尚餘約30億元的可供借貸上限亦為舉債提供靈活性，並有助於未來進行收購，至於若有收購時會視乎每一個收購情況來決定會否集資，但相信到2013年無再融資需要。他續稱，置富產業無意趁市旺「換貨」，皆因房地產信託基金主力是為股東維持穩定收入。

趙國雄：14商場租率創新高

趙國雄表示，現時置富旗下14個商場的出租率高達98.7%，創出歷史新高，當中8個商場已全部租出，包括馬鞍山廣場、都會廣場、銀禧閣商場、映灣坊、麗都花園商場、凱帆書、華都花園商場及海韻花園商場，去年續租租金調升處於10.8%，基於旗下商場以照顧基層市民生活起居為主，加租幅度主要視乎不同行業而定。

恒基大埔道項目業權一統

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒基持有逾九成業權的深水埗大埔道186至188號舊樓昨日進行強拍，由恒基以底價2.91億元投得，擬打造一幢樓面約7萬呎的商住物業，提供約80伙，主要提供細單位，面積由400至500呎左右，並連兩層共約9,000呎的商業樓面，項目早前已獲屋宇署批則，發展商預計總投資額達4億元，期望最快速度年中開始預售。

手持2號牌的恒基執行董事黃浩明，昨日在無競爭對手下，以底價2.91億元購入深水埗大埔道186至188號，歷時不足5分鐘。據了解，拍賣項目地盤面積約8,324.75呎，現規劃為「住宅（甲類）7」用途，可供發展為住宅樓宇（低層可作商業用途），以地積比率9倍計算，可建樓面面積約74,106呎。



恒基執行董事黃浩明手持2號牌以底價2.91億元投得。香港文匯報記者顏倫樂攝

地產熱綫

淘大短炒兩月賺36萬

香港文匯報訊（記者 周穎）市場氣氛暢旺，不少買家均希望於農曆新年前入市，淘大花園、匯景花園、沙田駿景園出現多宗獲利成交。

中原地產鮑允中表示，牛頭角淘大花園K座高層3號室，面積484平方呎，屬兩房間隔，享海景，以290萬元易手，呎價5,992元。買家為用家。原業主於去年11月政府出招前以254萬元購入，持貨短短2個月獲利36萬元，單位升值14%。

中原地產麥超誠表示，匯景花園6座高層E室，面積783平方呎，屬三房間隔，單位坐向南方，以488萬元易手，呎價6,232元。買家由租轉買。據了解，原業主於2003年沙士期間以175萬元購入，持貨8年大獲獲利313萬元，單位升值1.79倍。

中原豪宅區國良表示，流紗街55號之雍藝軒高層C室，面積580平方呎，享部分煙花海景，成交價為580萬元，呎價1萬元。買家為投資者。預計單位租金回報率可達3.7厘。原業主於去年6月以468萬元購入，持貨約半年獲利112萬元，單位升值24%。

收租客先遭封盤 再追價入市

香港文匯報訊（記者 周穎）中原地產林偉強表示，沙田偉華中心交通方便，吸引長線投資者追價入市連約戶。一名投資者本有意入市偉華中心2座高層B室，單位開價255萬元，惟業主先反價，及後更封盤不賣。

林偉強指，該投資者決定入市偉華中心3座高層B室，單位面積483平方呎，享山景，成交價為265萬元，呎價5,487元。據了解，單位本叫價255萬元，其後業主有見市況暢旺，故反價至265萬元，而買家為再一次免錯失心願好，即決定追價購入作收租用途。據了解，單位依原有租約，月租8,500元，買家可享約3.8厘租金回報。原業主於2010年4月以208萬元購入，持貨約9個月獲利57萬元或27%。

第一城摸頂貨賺10萬離場

二手市場屢有創高價成交，個別九七業主坐貨多年終於可以乘勢鬆綁，轉讓手上單位並且獲利離場。

利嘉閣地產何家健表示，沙田第一城21座高層D室，建築面積395方呎，成交價238萬元，呎價6,025元。據悉，賣方在97年10月樓市高峰時出資228萬元購入，今番獲利10萬元離場，折算賺幅4%。

太古城美菊閣超97價6%

世紀21布家良表示，太古城美菊閣高層B室，面積1,137平方呎，3房套房間隔，享優質全海景，連約成交價1,350萬元，呎價11,873元。成交價創97年後新高，同類單位於97年成交價為1,320萬。該單位現時每月租金33,800元，回報率達3厘。

買家為一名外籍人士投資者。據悉，原業主於1997年以1,270萬元購入，是次獲利80萬元，單位升值約6.3%。